

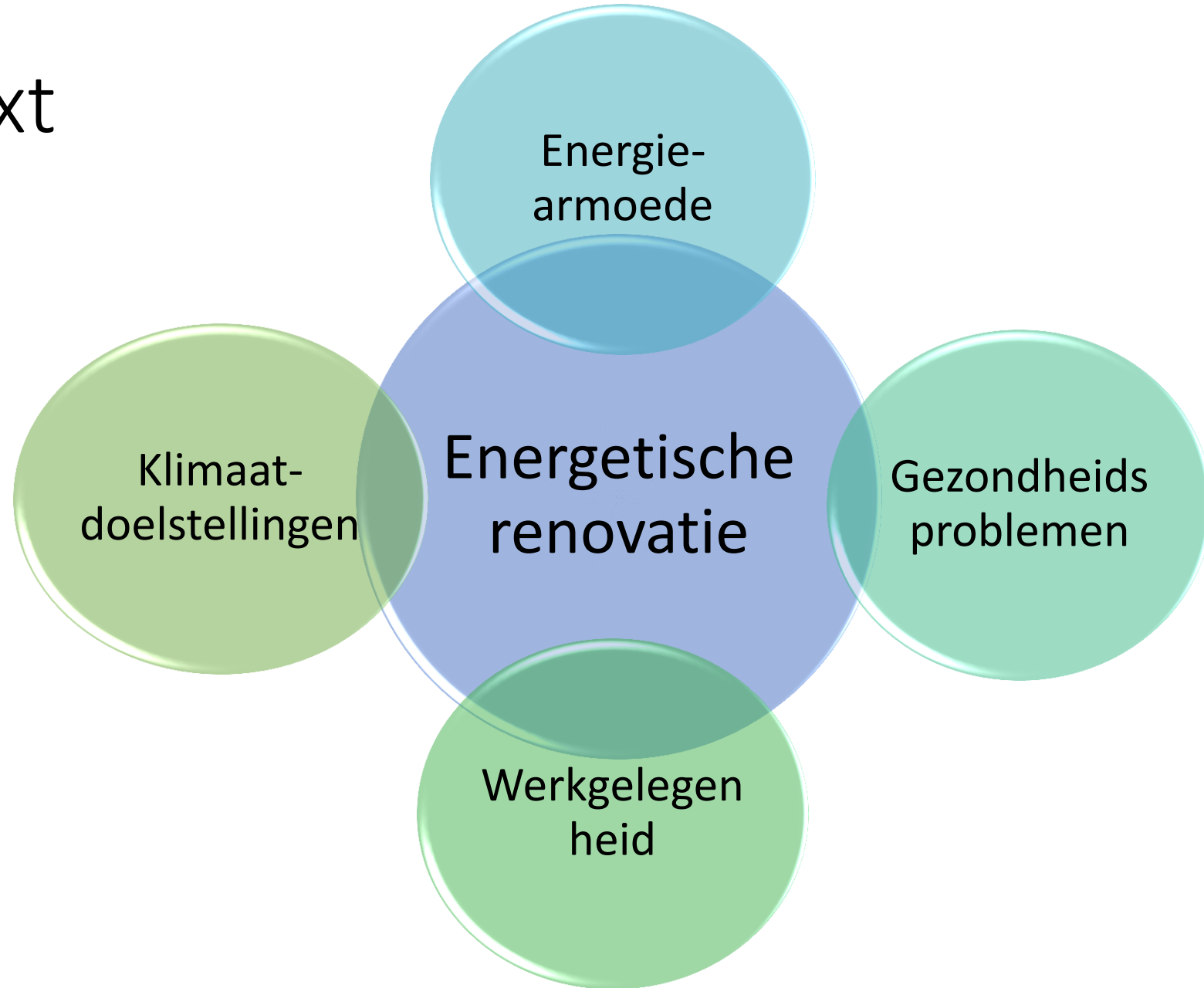
Energie-efficiënt wonen, ook voor gezinnen in armoede?

Beleids pistes gericht op private huurders, sociale huurders en preciaire eigenaars.

Josefine Vanhille, Tim Goedemé, Gerlinde Verbist
Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck

USAB onderzoeksdag “energie en armoede” - 18 oktober 2017

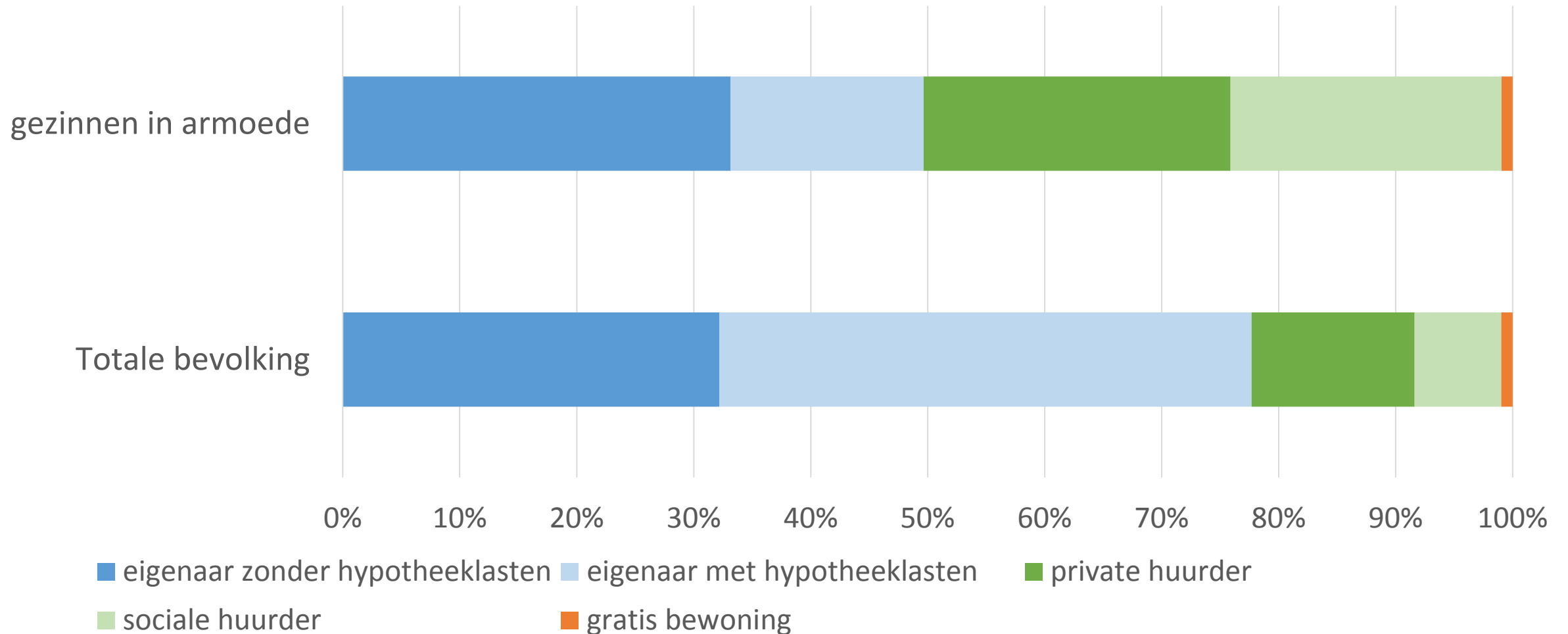
Context



Knelpunten in huidig beleid

- Renovatiegraad moet een versnelling hoger (0,7% >>> 2 à 2,5%)
- Kwetsbare groepen moeilijk bereikt met huidige beleidsinstrumenten
- Ondanks een hogere nood:
Op basis van de grote woonenquête (woningen in VL 2013-2014):
 - Woonkwaliteit in private en sociale huurwoningen significant lager dan in woningen van eigenaars (Verbeeck & Ceulemans 2015)
 - Structureel ontoereikende woonkwaliteit: vaker bij lagere inkomens en bij alleenstaanden (Vanderstraeten & Ryckewaert 2015)

Wooncontext van bevolking in armoede t.o.v. de totale bevolking, Vlaanderen 2015.



Drie wooncontexten van gezinnen in armoede

Precair eigenaarschap

Huurders op de private markt

Huurders van een sociale woning

Precaire eigenaars

- Belangrijkste barrière: geldgebrek.
 - geen of (te) weinig middelen ter beschikking om de renovatie uit te voeren
 - Andere barrières: onvolledige informatie & verborgen kosten (tijd, moeite, administratieve complexiteit)
- Nood aan een financieringsmodel dat niet weegt op het gezinsbudget
 - Zeer hoge subsidies (>60%) (vb. Habiter Mieux – FR)
 - Derdepartijfinanciering + terugbetaling via besparing op de energiefactuur (Energiehuis Oostende)
 - Subsidieretentie (Dampoort KnapT OP, Gent)

Huurders op de private markt

- Belangrijkste barrière: gebrek aan incentieven voor de verhuurder
 - Maar ook andere barrières: vaak woningen met structurele gebreken
 - kleine verhuurders niet noodzakelijk vermogend en/of zien zich geen man op een groot renovatieproces.
- Nood aan gecoördineerde programma's gericht op verhuurders
 - intensere samenwerking tussen actoren op het terrein (Warmer Wonen)
 - ontwikkeling van financiële, juridische & bouwtechnische 'tools' (RenBEN)
 - Renovatiehuurovereenkomsten via sociaal verhuurkantoor (Kortijk, Turnhout)

Huurders van een sociale woning

- Belangrijkste barrières:
 - Context van beperkte middelen en nijpende noden
 - Onenigheid over de verdeling van de kosten voor renovatie tussen sociale huisvestingsmaatschappij en sociale huurder
 - Ontbreken van globaal renovatieprogramma voor de sociale huursector, incl.
 - een goede monitoring van de kwaliteit & energieprestatie van de woning
 - het bepalen van prioriteiten in de renovatiebehoeften
 - een financieringsplan op lange termijn
- Nood aan visie, strategie & financiering
- Leren van experimenten (zoals Collectief Goed)

Naar een inclusief energierenovatiebeleid

financiering

begeleiding en ontzorging

buurtversterkende aanpak

Naar een inclusief energierenovatiebeleid

financiering – begeleiding en ontzorging – buurtversterkende aanpak

- **Financiering**

- Derdepartijfinanciering: mogelijkheden en risico's
- (Semi-)publieke fondsen die investeringen kunnen voorfinancieren
- In rekening brengen van fiscale + maatschappelijke terugverdieneffecten
- Europese begrotingsregels blijvend knelpunt

Naar een inclusief energierenovatiebeleid

financiering – begeleiding en ontzorging – buurtversterkende aanpak

- **Begeleiding en ontzorging**
 - Sleutelrol voor de renovatiebegeleider als vast aanspreekpunt, neutraal vertrouwenspersoon die bewoners bijstaat in proces en beslissingen
 - Sinds 2017 reeds (beperkte) premie voor collectieve renovatie met begeleiding ('burenpremie')
 - Met kwetsbare doelgroepen is adequate sociale & bouwtechnische begeleiding zowel duur als van doorslaggevend belang.

Naar een inclusief energierenovatiebeleid

financiering – begeleiding en ontzorging – buurtversterkende aanpak

- Participatieve, buurtversterkende aanpak
 - Tegengewicht voor de gentrificatiemechanismen van stadsvernieuwing
 - Collectieve renovatieprojecten als kans om sociale cohesie te versterken
 - Dynamiek creëren via energie & renovatie-coöperaties met lokale verankering

Conclusies

- Verschillende wooncontexten met verschillende barrières
- Gericht aanpakken van specifieke obstakels:
standaard beleidsinstrumentarium volstaat niet
- Succesvolle projecten en financieringsmodellen bestaan
- Nood om over te gaan naar drastische opschaling

Dank voor uw aandacht

josefine.vanhille@uantwerpen.be